

Verslag

Inloopbijeenkomst Woudse Juffen

30 november 2023

Op donderdag 30 november organiseerde Thunnissen een informatiebijeenkomst over de herontwikkeling van de voormalige scholenlocatie in Rijnsaterwoude: Woudse Juffen. Er waren circa 65 deelnemers.

Omwonenden en andere geïnteresseerden waren welkom tussen 18.00 en 20.00 uur in het Schoolhuis. Omwonenden zijn uitgenodigd middels een huis-aan-huisbrief, social media oproep (Facebook groep Rijnsaterwoude) en een vermelding op de website van de gemeente Kaag en Braasem. Aanmelden voor de bijeenkomst was niet nodig.

Via informatiepanelen kregen deelnemers informatie over verschillende thema's, zoals de stedenbouwkundige opzet, het aantal en soort woningen, parkeren en het proces/ de planning. Ook kon men op een paneel ideeën achterlaten voor het Polderpark. Op een animatiefilmpje werd het plan getoond.

Er waren circa 65 mensen aanwezig. Vrijwel iedereen was afkomstig uit Rijnsaterwoude. Een deel van de bezoekers kwam als geïnteresseerde in een koop- of huurwoning. Een ander deel woont in de buurt en was benieuwd naar de plannen.

Er zijn 22 reactieformulieren ingevuld. 11 mensen gaven aan mee te willen denken over de invulling van het Polderpark.

Aanwezigen

Thunnissen:

Stefan Groot	planontwikkelaar
Martijn Goesten	ontwikkelingsmanager
Lars Bonouvrie	planontwikkelaar

ENZO architecten:

Jasper van Rijn	architect
-----------------	-----------

PVLA:

Peter Verkade	landschapsarchitect
---------------	---------------------

De Wijde Blik:

Jolijn Goertz	communicatie
---------------	--------------

Woondiensten Aarwoude:

Pascal de Haard	teamleider vastgoed
-----------------	---------------------

De
Wijde
Blik

• Anthony Fokkerweg 1 •
• 1059 CM Amsterdam •
• 020 523 50 90 •

• Louis Couperusplein 2 •
• 2514 HP Den Haag •
• 070 762 04 06 •

• info@dewijdeblik.com •
• www.dewijdeblik.com •

Verslag

De Wijde Blik

Gemeente Kaag en Braassem:

Yvonne Peters wethouder Ruimtelijke ordening,
Grondzaken en Land- en tuinbouw
Richard van der Helm projectleider
Rolf 't Jong adviseur ruimtelijke ontwikkeling

Reacties en aandachtspunten

Wat sprak mensen aan?

- Het plan als totaal, prettige sfeer die het plan uitstraalt
- Voorrang voor inwoners Rijnsaterwoude
- Betaalbaarheid (van koop en huur)
- Betaalbare woningen voor jongeren
- Seniorenwoningen
- Combinatie koop en huur
- Past in het dorp
- Landelijk, ruimtelijk
- Architectuur, mooie huizen
- Groene opzet, groene woonomgeving
- Speelgelegenheid
- Uitzicht vanuit appartementen
- Uitbreiding Rijnsaterwoude
- Behoud van bepaalde bomen

Wat sprak mensen minder aan?

- De parkeerplaatsen zijn op (te) grote afstand van de appartementen gelegen. Juist hier komen naar verwachting oudere mensen te wonen.
- Ontbreken van koop-appartementen
- Ontsluiting
- Aantal parkeerplaatsen

Aandachtspunten, suggesties

- Parkeergelegenheid is te krap en te ver van de woningen (mn voor ouderen)
- Houd woningen bereikbaar voor in-en uitladen auto
- Sociale huurwoningen staan op de A-locatie ingetekend, balkon zorgt meestal niet voor het mooiste aanzicht
- Maak het niet te duur
- Zorg voor voldoende parkeerruimte, ook bij de sociale huurwoningen
- Het kan hier erg waaien
- Groen, groen, groen!
- Ontsluiting Suyderbon gaat voor overlast zorgen, bekijk alternatieve tekeningen
- Bij aanpassing aan oorspronkelijk plan kunnen meer parkeerplaatsen verkregen worden, dichterbij de woningen

Verslag

- Belang huidige bewoners ook meenemen (tav verkeersoverlast)
- In Rijnsaterwoude zijn vrijwel geen voorzieningen, misschien kan er weer een winkel komen als er meer bewoners zijn
- Extra auto's op de Herenweg zorgen voor onveilige situatie voor fietsende scholieren. Herenweg is nu al zeer druk in de spits en de auto's persen zich langs de zigzag. Wat doet u om de fietsers te beschermen?
- Voorrang voor starters uit Rijnsaterwoude
- Iets meer kleur, iets meer jaren '50 (zoals in Kudelstaart)
- Park is een erg groot woord voor een groene strook met sloot tussen de woningen.
- Bouwverkeer goed regelen, zo min mogelijk overlast, geen bouwverkeer via oude Suyderbon. Suggestie: rechtstreeks vanaf de huidige (te verbeteren) oprit naar de Herenweg.
- Toewijzingsprocedure graag ook openstellen voor 20-35 jarigen die in Rijnsaterwoude zijn opgegroeid maar geen betaalbare woningen konden vinden en nu dus buiten de gemeente wonen.
- De naam Woudse Juffen vinden we niet zo mooi.
- Goede communicatie, graag af en toe een update dan wel via mail of per post.
- Contact houden met bestaande verenigingen, bv Vereniging Recreatie het Venegat
- Toevoegen van levensloopbestendige woningen (voor oudere doelgroep)
- Mogelijkheid voor uitbreiding van Woudse Juffen m.b.t. de naastgelegen lege kavel

Bewoners Suyderbon

Bewoners van Suyderbon 39 t/m 49 (oneven) geven aan dat zij en andere belanghebbenden graag betrokken willen worden met betrekking tot toekomstige verkeersoverlast en parkeerproblematiek. Er is veel aandacht voor toekomstige bewoners/kopers, er is te weinig rekening gehouden met bewoners Suyderbon 37 t/m 49 m.b.t. verkeersoverlast en ontsluiting recht tegenover bestaande huizen.

Bewoners van Suyderbon 45, 47 en 49 zijn bang voor inschijnende koplampen. Mede ook omdat ze erkers hebben tot op het maaiveld en een onvolwassen, laag beukenhaagje in de voortuin. Toen ze hun huis kochten was hen wel verteld dat de scholenlocatie ontwikkeld zou worden. Hierbij is verwezen naar een proefverkaveling met 14 woningen en een andere ontsluiting. Zij stellen voor om de uitrit te verleggen om overlast te beperken. Zij hebben twee alternatieve ontsluitingsvoorstellen overhandigd.

Tijdens de bijeenkomst is aangegeven dat inschijnende koplampen deels voorkomen kunnen worden door de beukenhaag te vervangen door een dichtere, wintergroene haag. Hierop gaven bewoners aan

Verslag

dat ze een instandhoudingsverplichting hebben voor de huidige beukenhaag. Het projectteam heeft toegezegd naar de alternatieve ontsluiting te kijken en mogelijke oplossingen te onderzoeken. Zodra hierover meer bekend is, wordt een afspraak gemaakt met de bewoners.

Polderpark

Tijdens de bijeenkomst en via mail kon men via post-its ideeën meegeven voor het Polderpark:

- Speeltoestellen, ook voor jonge kids, zoals een klimrek met glijbaan
- Trimtoestellen
- Ruimte voor honden (losloop-/ speelveldje)
- Grote bomen
- Graag meerdere bankjes plaatsen, bijv. 4 stuks verspreid in de ruimte
- Plaatsen van meerdere kleine sierbomen zoals Prunus Royal Flame (mooie bloesem in het voorjaar, rode bladeren in de herfst)
- Zoveel mogelijk bloembakken/ borders maken met bloeiende vaste planten en kleine laagblijvende struikjes met bloemen. Wellicht ook een klein grasveldje tussen de borders/ bloembakken.

Vragen en antwoorden

Zijn er wel voldoende parkeerplaatsen? De huidige parkeerplaatsen staan altijd vol. Iedereen heeft hier een auto nodig want het OV is beperkt. De bewoners van de Suyderbon zijn bang dat er daar geparkeerd gaat worden.

Er komen 64 parkeerplaatsen. Hiermee voldoen we aan de parkeernorm van de gemeente. De gemeente volgt daarin de landelijke kennisinstituten die tot parkeernormen zijn gekomen op basis van ervaringscijfers. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in een parkeernorm per type woning, inclusief het bezoekersparkeren. Het kan inderdaad zo zijn dat starters twee auto's hebben. Daarentegen ligt het voor de hand dat mensen in de huurappartementen maar een auto hebben.

Het is vanaf Woudse Juffen ca 1 km fietsen tot de bushalte langs de provinciale weg. De busverbinding naar Alphen en Amsterdam is gunstig omdat de provinciale weg een vrijliggende busbaan heeft, terwijl het autoverkeer hier regelmatig vaststaat.

Komt er in het Polderpark een speelplek?

We geven graag samen met bewoners invulling aan het Polderpark. Een van de ideeën is om spelaanleidingen te maken, veelal gecombineerd met het hoogteverschil van de wadi. Het projectteam gaat de ideeën bekijken. Als meer bekend is over de invulling van het Polderpark, laten we dit weten.

Verslag

De
Wijde
Blik

Hoeveel kosten de koopwoningen?

De koopwoningen vallen onder de betaalbaarheidsgrens die is vastgesteld door het [Ministerie van BZK](#). Voor 2024 is de betaalbaarheidsgrens vastgesteld op 390.000 euro.

Zijn alle koopwoningen even duur?

Alle koopwoningen worden verkocht met de koopinstapregeling. De verkoopprijs zal per type woning verschillen.

Wat houdt de koopinstapregeling in?

De koopinstapregeling is bedoeld om het kopen van een woning betaalbaar en minder risicovol te maken voor een grotere groep mensen. Wanneer een woning wordt aangekocht met de koopinstapregeling, dan koopt de koper de woning met een korting op de marktwaarde. Met de regeling wordt het kopen van een woning voor (veelal jonge) mensen bereikbaar. Stel dat de koper de woning eigenlijk niet kan financieren, dan lukt dat meestal wel met de koopinstapregeling.

Waar moet ik me inschrijven om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning?

De huurwoningen zijn straks van Woondiensten Aarwoude. U heeft een inschrijving bij Huren in Holland Rijnland nodig als u wilt reageren op socialehuurwoningen. Inschrijven kan via de website: www.hureninhollandrijnland.nl.

Krijgen inwoners van Rijnsaterwoude voorrang?

Voor de betaalbare koopwoningen krijgen inwoners van Rijnsaterwoude voorrang. De huurwoningen worden toegekend aan de mensen die staan ingeschreven bij en op de wachtlijst staan van Woondiensten Aarwoude.

Wanneer start de sloop/bouw?

De sloop start in Q1 2025. De bouw start in Q2 2025. (planning onder voorbehoud)

Wanneer start de verhuur/verkoop?

De verkoop van de woningen start in Q4 2024.

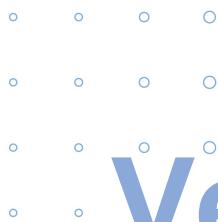
Hoe gaat de verkoop in z'n werk?

Er wordt eerst gekeken naar de voorrangsregel. Vervolgens zal de makelaar loten als er meer geïnteresseerden zijn in dezelfde woning.

Hebben de woningen een schuur/berging?

De koopwoningen hebben standaard een berging in de achtertuin.

Mijn zoon (20 jaar) woont sinds kort in Leiden omdat hij hier geen woning kon vinden. Krijgt hij ook voorrang op een woning?



Verslag

Wij zullen hierover in gesprek gaan met de gemeente. Te zijner tijd zullen we de voorrangsregels definitief vaststellen en kenbaar maken.

